

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 934-223/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 34 o výměře 331m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Chotěšov čp. 17**, způsob využití bydlení a parc.č. 862/1 o výměře 82m², ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsáno na LV č. 137 pro k.ú. Chotěšov u Rakovníka, obec Jesenice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 30.10.2020 posudek vypracovala:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 06.11.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 34 o výměře 331m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Chotěšov čp. 17**, způsob využití bydlení a parc.č. 862/1 o výměře 82m², ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsáno na LV č. 137 pro k.ú. Chotěšov u Rakovníka, obec Jesenice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 137 pro k.ú. Chotěšov u Rakovníka ze dne 09.07.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **nebyl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena zvenku. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí okolo 5% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 137 ze dne 09.07.2020 pro k.ú. Chotěšov u Rakovníka Kőszeghy František, Chotěšov 17, 27033 Jesenice

Adresa:	Chotěšov čp. 17
Název katastrálního území:	Chotěšov u Rakovníka
Název obce:	Jesenice
Název okresu:	Rakovník
List vlastnictví:	LV č. 137

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle výpisu LV č. 137 ze dne 09.07.2020 pro k.ú. Chotěšov u Rakovníka
Zástavní právo smluvní

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v městě Jesenice, samostatná část Chotěšov, v centrální části Chotěšova, se vstupem a vjezdem na pozemek z východní strany z částečně zpevněné komunikace (parc.č. 862/14 ve vlastnictví město Jesenice).

Rodinný dům je samostatně stojící, svou jižní štítovou a západní obvodovou stěnou na hranici pozemku, severně na rodinný dům navazuje zděný sklad, který je v havarijním stavu.

Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Rodinný dům není odkanalizován (bez sociálního zařízení), voda do domu pravděpodobně není zavedena, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Jesenice spadá do okresu Rakovník a náleží pod Středočeský kraj. Město Jesenice je obcí s rozšířenou působností. V městě má trvalý pobyt hlášeno přibližně 1 720 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, veřejný vodovod, kanalizace, mateřská a základní škola, domov mládeže, ordinace lékaře, sportovní a kulturní zařízení, autobusová a železniční doprava). Samostatná část Chotěšov je bez občanské a technické vybavenosti, v dojezdové vzdálenosti do města Jesenice cca 3km.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 17, součást pozemku st.parc.č. 34

Rodinný dům je pravděpodobně částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, bez využitého podkroví. V suterénu je sklep, v přízemí je chodba, pokoj a kuchyně.

Celkem 1+1, zastavěná plocha rodinného domu 69m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	pravděpodobně nad suterénem klenbový, nad přízemím dřevěný
Střecha	krov dřevěný
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	plechové
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	břízolitové
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	pravděpodobně chybí
Schody	pravděpodobně do suterénu betonové, na půdu dřevěné
Dveře	pravděpodobně náplňové do kovových zárubní
Vrata	nejsou
Okna	dřevěná
Podlahy	pravděpodobně keramická dlažba, PVC, beton
Vytápění	lokální kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace	pravděpodobně světelná, třífázová
Rozvod vody	pravděpodobně chybí
Zdroj teplé vody	chybí
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	chybí
Vybavení kuchyně	pravděpodobně částečná kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	chybí (bez koupelny)
Záchod	chybí (bez WC)
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Jedná se o rodinný dům, stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 100let. Rodinný dům je převážně v původním stavu, opravy a údržba nejsou dlouhodobě prováděny, stavebně technický stav je velmi špatný (např. poškozené konstrukce, zatékání, vlhkost apod.), zcela dožilé vybavení a zařízení (např. okna, dveře, omítky, podlahy atd.), částečně chybějící nebo rozbité, nefunkční. Rodinný dům není užíván pro bydlení a je hodnocen jako neobyvatelný.

Studna:

Na pozemku je pravděpodobně původní studna, hloubky odhadem 7m.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

Vedlejší stavba zděného skladu, který je v havarijním stavu (chybějící střecha, dlouhodobě vystaven povětrnostním vlivům) o zastavěné ploše 65m². Venkovní úpravy v minimálním rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, vše ve zcela dožilém stavu.

3.5. Pozemky

Pozemek st.arc.č. 34 o výměře 331m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 17, jenž je jeho součástí a zděným skladem v havarijním stavu. Nezastavěná část je východně před rodinným domem a severně nad zděným skladem, pozemek je neudržovaný, je na něm skladováno větší množství různých věcí a automobilů.

Pozemek parc.č. 862/1 o výměře 82m², ostatní plocha, ostatní komunikace je pozemek východně před zděným skladem, pozemek je neudržovaný, je na něm skladováno větší množství různých věcí a automobilů.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V okolí města Jesenice, cca 10 km je nabízeno na realitním trhu přibližně sedmdesát rodinných domů, z toho přibližně deset rodinných domů do ceny 1 mil. V porovnání jsou použity vzorky realizovaných kupních cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro

stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha: 69m²

Podlahová plocha odhadem: 50m²

Pozemek celkem: 413m²

lokality	cena	druh ceny
<p>1) Jesenice, okr. Rakovník prodej RD 3+1 v Jesenici u Rakovníka. K domku náleží parcela o výměře 255 m² a leží nedaleko Jesenického náměstí. V přízemí je větší vstupní chodba, kuchyň, dva pokoje, koupelna a samostatná toaleta. V patře je jeden velký pokoj a půdní prostor pro případné rozšíření bydlení. Dům je naprosto v původním stavu, kompletní rekonstrukce a úpravy čekají na nového majitele. Po statické a technické stránce je dům v naprostém pořádku. Podlahová plocha cca 95m². Voda je v domě užívána z městského řádu, odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Topení je v domě lokální. Součástí domu je zděná část sloužící jako dílna a úložný prostor na uhlí a dřevo. Zastavěná plocha 173m², započítatelná plocha 95m², pozemky celkem 255m².</p>	<p>600 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 08/2019</p>
  		
<p>2) Velká Chmelištná, okr. Rakovník rozestavěný dům, který se nachází v obci Velká Chmelištná, okres Rakovník. Užitná plocha domu je 150 m² a celý pozemek má 712 m². Elektřina na pozemku, přívod kanalizace, voda z obecní studny- užitková. Veškeré sítě je nutné souběžně při rekonstrukci přivést do domu. Zastavěná plocha 125m², započítatelná plocha 100m², pozemek celkem 712m².</p>	<p>550 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 01/2020</p>
  		
<p>3) Šanov, okr. Rakovník Prodej rodinného domu dispozici 2+1, je napojen na obecní vodovod a na pozemku má i vlastní kopanou studnu. Vytápění lokálními kamny na tuhá paliva. Přípojka kanalizace je ukončena cca 5 m od objektu. Zastavěná plocha 78m², započítatelná plocha 63m², pozemek celkem 166m².</p>	<p>540 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 11/2019</p>
  		
<p>4) Krty, okr. Rakovník</p>	<p>499 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 03/2020</p>

Zemědělská usedlost, rekonstrukce střechy kompletní výměna střešní krytiny a okapů, součástí prodeje je i již pořízený stavební materiál. V dosahu el. proud (7m). Zastavěná plocha 100m2, započitatelná plocha 75m2, pozemek celkem 450m2.



5) Jesenice, okr. Rakovník

700 000,- Kč

kupní cena, prodej 05/2020

prodej domu z přelomu 19. století, na pozemku 366 m2, ve vyhledávané rekreační oblasti Jesenice u Rakovníka. Tento zajímavý dům se započatou rekonstrukcí, zatím o dispozici 3+1, 126,43m2, prošel změnou elektrických rozvodů v kompletních prostorách domu, výměnou oken a vstupních dveří. Půdní prostory nabízejí možnost přebudování na obytné podkroví s velmi velkorysým prostorem. K domu náleží další přístavní budovy pro uložení zahradního vybavení, nebo klidné posezení ve stínu. Je napojen na el. energii a přípojka k obecnímu vodovodu. Zastavěná plocha 120m2, započitatelná plocha 126m2, pozemek celkem 366m2.



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality
- K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 – koeficient velikosti objektů
- K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 – koeficient zdroje
- K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Jesenice, okr. Rakovník	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	600 000	345 600
2. RD Velká Chmelištná, okr. Rak.	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	550 000	400 950
3. RD Šanov, okr. Rakovník	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	540 000	481 140
4. RD Krty, okr. Rakovník	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	499 000	404 190
5. RD Žatecká ul., Jesenice	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	700 000	403 200
minimum									345 600
maximum									481 140
median									403 200
průměr									407 016
jednotková cena (median)									403 200
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota celkem									403 200

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po rodinných domech trvá

Slabé stránky – lokalita bez vybavenosti, špatný, neobyvatelný stav domu, havarijní stav skladu, menší pozemek

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlednutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 30.10.2020**

ve výši: 400 000,- Kč

slovy: čtyřista tisíc Kč

V Pardubicích, 06.11.2020

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 934-223/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

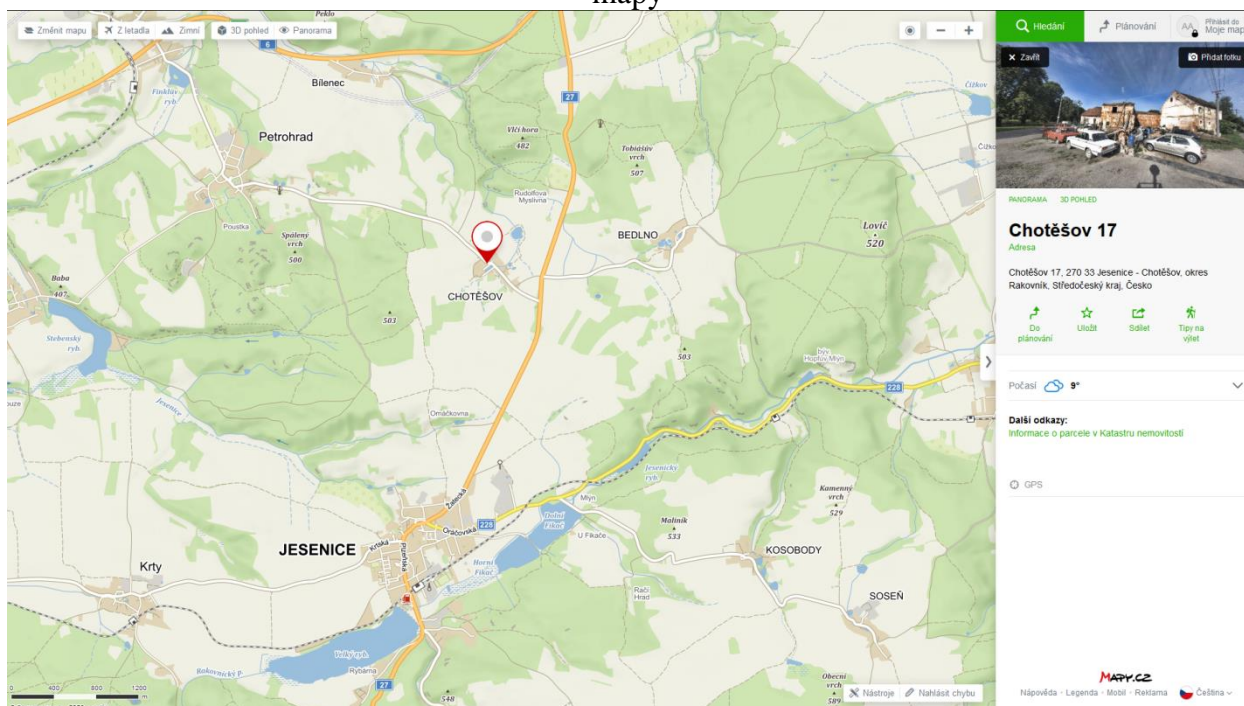
8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy





rodinný dům



zděný sklad





pohledy



katastrální mapa

